UCHWAŁA NR IX/73/2025
RADY GMINY STARE POLE
z dnia 26 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 6/91, nr 6/94 obręb Krzyżanowo, gmina Stare Pole

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLVII/356/2023 z dnia 22 listopada 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 6/91, nr 6/94 obręb Krzyżanowo, gmina Stare Pole, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 6/91, nr 6/94 obręb Krzyżanowo, gmina Stare Pole, zwaną dalej „planem", stwierdzając że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie stanowiące granice dla usytuowania budynków, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie o nie więcej niż 1,5 m drugorzędnych elementów budynków, np.: balkonu, ocieplenia ściany, gzymsu, okapu dachu, rynny, rura spustowa, itp.;

3) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć: garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne i sportowe, oczka wodne, urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW;

4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;

5) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu;

6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, określającym przeznaczenie terenu;

7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

8) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia zapewniające możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;

9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Ponadto, do usług nieuciążliwych nie można zaliczyć działalności usługowej obejmującej: skup, przeładunek, handel złomem i innymi odpadami.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) symbol terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) linie wymiarowe w metrach;

6) obszar położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Krzyżanowo;

7) obszar położony w granicach przedpola ekspozycyjnego dawnego założenia parkowego z historyczną zabudową w Krzyżanowie;

8) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informacyjne oznaczenia planu.

§ 5. Ze względu na uwarunkowania, brak przedmiotu regulacji na obszarze objętym planem, nie określa się:

1) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, dla terenu oznaczonego symbolem MN-U.

2. Dla przeznaczenia terenu, ustalonego w ust. 1 jako teren usług, dopuszczenie jego realizacji wyłącznie w formie usług nieuciążliwych.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) obiektów towarzyszących, urządzeń towarzyszących, zieleni, infrastruktury technicznej;

2) nie więcej niż jednego budynku o funkcji głównej (mieszkalnej lub usługowej), zlokalizowanego w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na rzucie wydłużonego prostokąta, a garaże i budynki gospodarcze kalenicą w jednej linii budynku o funkcji głównej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość zabudowy do 9 m;

2) symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się naczółki i lukarny, przy czym dopuszcza się lukarny na maksymalnie 30% długości połaci dachu;

3) materiały elewacji wyłącznie naturalne: cegła, kamień i tynk w kolorystyce ograniczonej do naturalnych odcieni bieli, beży i szarości lub z palety barw ziemi z wykluczeniem kolorów nie występujących w tradycyjnej architekturze (materiałach budowlanych) Żuław;

4) pokrycia i kolorystyki dachu budynków w formie dachówki lub blachodachówki w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, czerwieni, brązów i szarości w matowym wykończeniu;

5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;

6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;

7) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50%;

9) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której lokalizowana jest inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług albo 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;

10) realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;

11) realizację miejsc do parkowania w formie samodzielnego obiektu budowlanego lub część innego obiektu budowlanego.

5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m^2.

6. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą wydzielenia działki na potrzeby: polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi, o której mowa w § 12 pkt 1 uchwały.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Dla obszaru położonego w granicach przedpola ekspozycyjnego dawnego założenia parkowego z historyczną zabudową w Krzyżanowie obowiązują następujące zasady:

1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń związanych z odnawialnymi źródłami energii;

2) nakaz realizacji zieleni wzdłuż przyległej drogi zlokalizowanej za wschodnią granicą obszaru objętego planem oraz wzdłuż rzeki Tyna Dolna zlokalizowanej za południową granicą obszaru objętego planem;

3) dopuszczenie realizacji: dojazdów, dojść, obiektów małej architektury, podziemnej sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla obszaru położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Krzyżanowo obowiązują następujące zasady:

1) zabudowa nowopowstająca musi być dopasowana charakterem, w tym materiałami elewacyjnymi i parametrami do architektury historycznej zabudowy zlokalizowanej w Krzyżanowie; zasady kształtowania nowej zabudowy zostały określone w § 6 ust. 3;

2) zabudowa nowopowstająca powinna uwzględniać układ zabudowy folwarcznej wraz z historyczną zabudową nr 4 w Krzyżanowie (zabudowa lokalizowane z wytworzeniem czworobocznego dziedzińca);

3) sytuowanie zabudowy na działce nr 6/91 kalenicą prostopadle do historycznej zabudowy nr 4 w Krzyżanowie, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;

4) sytuowanie zabudowy na działce nr 6/94 kalenicą równolegle do historycznej zabudowy nr 4 w Krzyżanowie, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla obszaru położonego w granicach powierzchni ograniczających Lotniska Wojskowego w Królewie Malborskim – JW1128 Malbork/Krasnołęka (obszar tożsamy z obszarem objętym planem).

§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nie mniejsza niż 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzieleń pod infrastrukturę techniczną.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dla systemu komunikacji: obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę przyległą do obszaru objętego planem;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu,

b) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenu pod warunkiem, że nie ogranicza realizacji przeznaczenia teren,

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową, przy czym wody z powierzchni utwardzonych: jezdni, placów, chodników, podjazdów, parkingów należy podczyścić (poprze separatory substancji ropopochodnych, osadniki, itp.) do poziomów określonych w przepisach odrębnych,

f) dopuszczenie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, w tym w szczególności retencji wód, np. w formie zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjęta polityką gminy w tym zakresie,

h) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym źródeł odnawialnych,

i) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,

j) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym źródeł odnawialnych,

k) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

Rozdział 2.
Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Pole.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Signed by / Podpisano przez:
Marta Szewczyk;
Gmina Stare Pole
Gmina Stare Pole
Date / Data: 2025-03-31 13:50

Uzasadnienie

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam do uchwalenie projekt zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 6/91, nr 6/94 obręb Krzyżanowo, gmina Stare Pole, zwany dalej projektem planu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XLVII/356/2023 z dnia 22 listopada 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 6/91, nr 6/94 obręb Krzyżanowo.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyjątkiem:

- terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Załącznikami do uchwały są:

- rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;

- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 2, nie będący ustaleniem planu

- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,16 ha, zlokalizowany w południowej części miejscowości Krzyżanowo przy drodze gminnej. W granicach planu, jak i w bezpośrednim jego sąsiedztwie, zlokalizowane są urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, m.in.: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy State Pole", zwanego dalej Studium. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego obszar opracowania przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej oraz pod potencjalne rozwojowe tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej. Dla tych terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej Studium ustala: adaptację i uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej (dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej) oraz realizację zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej (dla potencjalnych rozwojowych terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej). Dodatkowo dla obydwu terenów ustalono możliwość realizacji funkcji agroturystycznych, rekreacyjnych i sportowych oraz terenów zieleni urządzonej; dopuszcza się inne funkcje uzupełniające niebędące w konflikcie z funkcjami głównymi; dopuszcza się szeroki zakres usług nieuciążliwych, w tym związanych z handlem, o charakterze noclegowym i gastronomicznym, a także o charakterze publicznym – w tym typu usług oświaty, szkolnictwa, edukacji i wychowania, administracji, kultu religijnego, kultury (dom kultury, świetlica, biblioteka), usług ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji; w ramach usług dopuszcza się również budynki użyteczności publicznej i budynki zamieszkania zbiorowego. W zakresie wskaźników zagospodarowania Studium ustala następujące parametry dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, położonych w obszarach historycznych:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2;

- minimalny udział procentowy powierzchni biologiczni czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu przeznaczenia: 40%.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium, a projektowane dominujące przeznaczenie terenu wpisuje się w kierunki zagospodarowania określone w tym dokumencie.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku rr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach dla terenu oraz w § 7 i § 9 uchwały;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach dla terenu oraz w § 8 i § 12 uchwały;

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 8 i § 12 uchwały;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami Studium, terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;

6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione, projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami;

8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 8 i § 12 uchwały;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 12 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej;

10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. W prasie, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej oraz na stronie BIP Urzędu umieszczone zostało ogłoszenie z dnia 10.01.2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek. Na dalszym etapie procedury planistycznej, po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii, ponownie zapewniono udział społeczeństwa poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych w dniach od 30 stycznia 2025 r. do 27 lutego 2025 r. Konsultacje obejmowały: zbieranie uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 30 stycznia 2025 r. do 27 lutego 2025 r., dyżur projektanta w dniu 14 lutego 2025 r. od godziny 14.00 do godziny 15.00 oraz spotkanie otwarte w dniu 14 lutego 2025 r. o godzinie 15.00. Dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte odbyło się w siedzibie Urzędu Gminy Stare Pole, ul. Marynarki Wojennej 6, 82-220 Stare Pole, pokój nr 3 piętro 1. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. W trakcie dyżuru projektanta oraz spotkania otwartego nie zgłosiła się żadna osoba;

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;

12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w § 12 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego

zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlega również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza jest poddana weryfikacji w trakcie procedury uzgadniania i opiniowania, a następnie w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione w wyniku rozmieszczenia określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenu pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, jako jej uzupełnienie. Ponadto, przygotowując projekt planu, kierowano się dostępnością i możliwością wyposażenia w infrastrukturę techniczną i drogową.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy.

Uchwałą z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole, Rada Gminy Stare Pole przyjęła przygotowaną przez Wójta Gminy ocenę aktualności studium i planów miejscowych. W analizie wskazano, że w związku ze stale zmieniającymi się przepisami odrębnymi zasadne jest stopniowe sporządzanie zmian obowiązujących planów lub sporządzania nowych planów. Tym samym, uchwalenia przedłożonego projektu planu jest zgodne z ustaleniami analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Analizując ustalenia projektu planu należy stwierdzić, że jego realizacja może zapewnić wpływy m.in. z podatków od nieruchomości oraz z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Obszar objęty planem posiada dostęp do drogi publicznej, a w jego granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej, w związku z czym nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej oraz na stronie BIP Urzędu umieszczone zostało ogłoszenie z dnia 10.01.2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu.

Następnie projekt został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii przygotowano projekt planu miejscowego do konsultacji społecznych, które odbyły się w dniach od 30 stycznia 2025 r. do 27 lutego 2025 r. Konsultacje obejmowały:

1) zbieranie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, w terminie od 30 stycznia 2025 r. do 27 lutego 2025 r.;

2) dyżur projektanta w dniu 14 lutego 2025 r. od godziny 14.00 do godziny 15.00 w siedzibie Urzędu Gminy Stare Pole, ul. Marynarki Wojennej 6, 82-220 Stare Pole, pokój nr 3 piętro 1;

3) spotkanie otwarte w dniu 14 lutego 2025 r. o godzinie 15.00 w siedzibie Urzędu Gminy Stare Pole, ul. Marynarki Wojennej 6, 82-220 Stare Pole, pokój nr 3 piętro 1.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. W trakcie dyżuru projektanta oraz spotkania otwartego nie zgłosiła się żadna osoba

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt planu wyznacza teren przeznaczony pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U). Projekt planu zawiera dotyczące: przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. W ramach przeznaczenia terenów ustalono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) oraz określono zasady jego zagospodarowania. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustalono wskaźniki i parametry dla zabudowy i zagospodarowania terenu oraz określono zasady realizacji miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustalono zasady dla obszaru położonego w granicach przedpola ekspozycyjnego dawnego założenia parkowego z historyczną zabudową w Krzyżanowie oraz obszaru położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Krzyżanowo. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględniono położenie obszaru w granicach powierzchni ograniczających Lotniska Wojskowego w Królewie Malborskim – JW1128 Malbork/Krasnołęka. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustalone zostały dal działek minimalne powierzchnie i szerokości frontów oraz kąt położenia ich granic względem pasa drogowego. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono obsługę komunikacyjną obszaru i powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, natomiast dla infrastruktury technicznej dopuszczono możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu. Plan określił również sposób zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzanie ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. Ustalone zostały stawki procentowe.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.